
Datum: 02.12.2004
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 22. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 22 U 104/04
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2004:1202.22U104.04.00

Vorinstanz: Landgericht Bielefeld, 6 O 500/03

Tenor:

Die Berufung des Klägers gegen das am 8. April 2004 verkündete Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Bielefeld wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger kann die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages leistet.

<u>G r ü n d e</u>	1
(§ 540 ZPO)	2
A.	3
Die Beklagte kauft Altwohnbestände auf, nimmt an ihnen Renovierungsmaßnahmen vor und verkauft sie nach Aufteilung in Wohnungseigentum weiter.	4
	5

Im April 1998 bot ein Mitarbeiter der Beklagten, der Zeuge X, dem Kläger im Rahmen eines Informationsgesprächs den Erwerb einer Immobilie zur Erlangung von Steuervorteilen sowie zum Vermögensaufbau und zur Altersvorsorge an. Es handelte sich um eine 42 qm große Wohnung, die sich in dem Objekt M-Straße in E-G befindet, das 1971 mit mehr als 100 Wohnungen errichtet wurde. Der Kaufpreis sollte einschließlich der Nebenkosten für Notar, Grundbuch etc. 96.180,00 DM betragen. Der Zeuge übergab dem Kläger eine mit "Die Große Vermögensbildung" überschriebene, mehrseitige schriftliche Berechnung, in der u.a. ein Eigenkapitalanteil mit 6.180 DM, der Mietzins mit 252 DM monatlich und der Eigenaufwand mit monatlich 111 DM ausgewiesen sind. Die Finanzierung sollte über ein Vorausdarlehen erfolgen, dass durch zwei nach einander geschaltete Bauspardarlehen getilgt werden sollte. Die Ansparrate war mit 135 DM berechnet (GA 14). Vor Abschluss des Kaufvertrages suchten den Kläger am 28.07.1998 und am 29.07.1998 zwei weitere Mitarbeiter der Beklagten auf, die dem Kläger noch einmal die Finanzierungsbedingungen erläuterten. Das Ergebnis dieser Beratungen wurde in sog. "Besuchsaufträgen" festgehalten (GA 48, 49). In dem Besuchsauftrag vom 29.07.1998 heißt es u.a.: "Ich wurde darüber informiert, das bei Wiederverkauf in den nächsten Jahren mit einem Verlust gerechnet werden muss."

Mit notariellem Kaufvertrag vom 29.07.1998 des Notars L2 (UR-Nr.: ####/###) erwarb der Kläger das Wohnungseigentum verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung (GA 88). Zugleich schloss der Kläger mit einer Schwesterfirma der Beklagten, der L mbH, einen Vertrag über die "Einziehung und Verwendung von Mieteinnahmen" (sog. Mietpoolvertrag), GA 97. Anlässlich des Notartermins wurde dem Kläger eine Mietbescheinigung übergeben (GA 46), aus der hervorgeht, dass von der monatlichen Bruttomiete von 278,04 DM eine Instandhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum von 21,00 DM und eine Instandhaltungsrücklage von 5,04 DM für das Sondereigentum sowie Verwaltungskosten in Höhe von insgesamt 50,00 DM in Abzug gebracht werden.

6

Am 31.07.1998 schloss der Kläger mit der C AG zwei Bausparverträge über eine Bausparsumme von insgesamt 90.000 DM ab (GA 18 f). Am 12.08.1998 unterzeichnete der Kläger den Darlehensvertrag. Darin wurde die monatliche Zinsrate mit 431,25 DM und die Tilgungsbeiträge für die beiden Bausparverträge mit 271,55 DM und 270,00 DM angegeben.

7

Im Jahre 1999 wurden in 5 Aufzügen der Wohnanlage die Steuerungen ausgetauscht. Außerdem wurden die Druckerhöhungsanlagen mit einem Aufwand von 33.000 DM erneuert. Die Instandhaltungsrücklage hatte zum 31.12.1999 eine Unterdeckung von 167.295,35 DM, die durch die Wohnungseigentümer mit einem Betrag von 8,00 DM/qm ausgeglichen wurde (GA 84). Im Jahr 2002 schloss die Hausgeldabrechnung für den Kläger mit einem Nachzahlungsbetrag von 211,03 EUR (GA 63 f). Dieser Betrag musste jedoch nicht nachgezahlt werden, sondern wurde dem Mietpool entnommen, der im Wirtschaftsjahr 2002 eine Unterdeckung von insgesamt 1.446,98 EUR aufwies. Von dieser Unterdeckung entfielen 7,14 EUR auf die Wohnung des Klägers (GA 62).

8

Der Kläger hat behauptet, die Nebenkosten sowie die Instandhaltungskosten seien erheblich höher als von der Beklagten dargestellt, ohne dass ein Hinweis darauf erfolgt sei. Die Instandhaltungsrücklage sei nicht ausreichend kalkuliert worden. Er, der Kläger, sei nicht über den Mietpool und die damit verbundenen Risiken aufgeklärt worden. Die nach dem Erwerb durchgeführten Reparaturen seien nicht überraschend, sondern für die Beklagte vorhersehbar gewesen. Bereits im Jahr 1998 sei die Notwendigkeit der Reparaturen an den Aufzügen und der Druckerhöhungsanlage erkennbar gewesen. Die Berechnung der Instandhaltungskosten habe sich lediglich auf das Erwerbsjahr 1998 bezogen und nicht die anfallenden Reparaturkosten berücksichtigt; deshalb sei sie fehlerhaft. Der Kläger sei nicht

9

auf die Instandhaltungsrücklage hingewiesen worden. Der Kläger hat ferner die Auffassung vertreten, es hätte darauf hingewiesen werden müssen, dass die steuerliche Abschreibung zeitlich beschränkt sei. Die Darstellung der Tilgungsrate als Konstante sei irreführend. Der Hinweis darauf, dass es sich um die Ansparung des Bausparvertrages zu Beginn handele, sei nicht ausreichend deutlich. Im übrigen hat der Kläger behauptet, der Kaufpreis der Wohnung sei zu hoch gewesen. Der Wert der Wohnung bestimme sich – da es sich um eine Renditeobjekt handelt - allein nach dem Ertragswert. Dieser liege bei 54.432,00 DM.

Die Beklagte hat behauptet, die Differenz zwischen der erzielten Miete und der Ausschüttung an den Mietpool sei "Manövriermasse" des Mietpools und damit im wesentlichen Instandhaltungsrücklage. Die Finanzierung sei mit dem Kläger umfassend besprochen worden. Es sei auch eine Finanzierungsalternative angeboten worden. Der Mitarbeiter der Beklagten habe ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich die Summe der Belastungen in noch nicht absehbarem Umfang erhöhen könnten. Die monatliche Belastung habe sich seit dem Abschluss des Kaufvertrages von 438,75 DM auf 399,38 DM verringert. Ferner hat die Beklagte behauptet, bei der unstreitig vor Ankauf der Wohnanlage durchgeführten Untersuchung der Aufzüge durch den TÜV seien nur minimale Instandhaltungsmaßnahmen festgestellt worden. 10

Das Landgericht Bielefeld hat die Klage abgewiesen. 11

Hiergegen richtet sich die Berufung des Klägers, mit der er vorträgt, die Aufklärung durch die Mitarbeiter der Beklagten sei fehlerhaft gewesen. Die Abführung eines Teils der Mieteinnahmen in den Mietpool sei in der Berechnungskalkulation nicht erwähnt worden. Der Kläger sei nicht darüber aufgeklärt worden, dass er durch den Mietpool auch das Risiko anderer Eigentümer mit zu tragen habe. In der Berechnungskalkulation seien die Mieteinnahmen ungekürzt dargestellt worden. Es sei eine Wertsteigerung der Immobilie zugesagt worden. Die Wohnung sei jedoch nicht mit Gewinn weiter zu verkaufen. Die Instandhaltungsrücklage sei zu gering kalkuliert. Es hätte von Anfang an eine höhere Instandhaltungsrücklage gebildet werden müssen. Es sei erkennbar gewesen, dass eine Rücklage von 0,50 DM pro Quadratmeter nicht ausreichend sei. 12

Der Kläger beantragt, 13

1. unter Abänderung des am 8.4.2004 verkündeten Urteils des Landgerichts Bielefeld, Aktenzeichen 6 O 500/03, die Beklagte zu verurteilen, an ihn 21.948,79 EUR nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 26.05.2003 zu zahlen. 14
2. Die Beklagte zu verurteilen, ihn von seinen Kreditverpflichtungen gegenüber der M, Darlehensnummer #####/#####, über ursprünglich 90.000 DM freizustellen,

jeweils Zug – um - Zug gegen Rückübertragung eines im Wohnungsgrundbuch von G (Amtsgericht Homberg) Blatt ##### eingetragenen 447/100.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück G1, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Gebäude M-Straße, 1. OG recht, Aufteilungsplan Nr. ## 15

Die Beklagte beantragt, 16

die Berufung zurückzuweisen. 17

Die Beklagte verteidigt das erstinstanzliche Urteil und meint, das Vorbringen des Klägers, es sei eine Wertsteigerung der Wohnung zugesagt worden, sei verspätet im Sinne des § 531 18

ZPO. Die Beklagte habe keine umfassende Wahrnehmung der Interessen des Klägers ähnlich einem Vermögensverwalter geschuldet. Die Beklagte behauptet, es sei umfassend über den Mietpool aufgeklärt worden.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. 19

B. 20

Die zulässige Berufung hat in der Sache keinen Erfolg. 21

Die Klage ist unbegründet. 22

Auf das Verfahren findet gem. Art. 229 § 5 Satz 1 EGBGB das Schuldrecht in seiner vor dem Inkrafttreten des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes geltenden Fassung Anwendung. 23

I. Dem Kläger steht weder ein Schadensersatzanspruch noch ein Freistellungsanspruch nach den Rechtsgrundsätzen der culpa in contrahendo aufgrund einer Sittenwidrigkeit des Kaufvertrags (§ 138 Abs. 1 BGB) zu. Der Kläger selbst beruft sich auch nach Erörterung der Problematik im Senatstermin - nicht ausdrücklich darauf, dass der Kaufvertrag aufgrund einer sittenwidrigen Überhöhung des Kaufpreises gem. § 138 Abs. 1 BGB nichtig ist. Tatsächlich ist dies auch nicht der Fall, selbst wenn man zugunsten des Klägers unterstellt, dass der Verkehrswert im Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses tatsächlich lediglich 54.432,00 DM betragen hätte. Unter Berücksichtigung des Kaufpreises von 96.180,00 DM läge dieser zwar 77 % über dem behaupteten Verkehrswert der Eigentumswohnung und damit nahezu in dem Bereich von 80%, bei dem im Einzelfall Sittenwidrigkeit in Betracht kommen kann (BGH NJW 1995, 2635; BGH NJW 1992, 899; BGH NJW-RR 1991, 589). Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die Beklagte die Grunderwerbssteuer, die Vertrags- und Durchführungskosten sowie die Abschlussgebühren für die Bausparverträge getragen hat. Diese Kosten, die typischerweise als Nebenkosten vom Käufer zu tragen sind, sind bei der Ermittlung des auf das Objekt entfallenden Kaufpreises abzuziehen, so dass im Rahmen des § 138 Abs. 1 BGB als Bezugsmaßstab ein "Nettokaufpreis" von 90.651,00 DM verbleibt. Dieser Preis überschreitet den von der Klägerin behaupteten Verkehrswert lediglich um 67 %. Eine solche Kaufpreisüberhöhung liegt außerhalb des Bereichs, ab dem eine Sittenwidrigkeit angenommen werden kann. Dies gilt erst recht unter Berücksichtigung des von der Beklagten vorgelegten Gutachtens des Sachverständigen T vom 15.08.2003, der für eine vergleichbare Wohnung in dem Objekt einen Verkehrswert von 2.072,40 DM pro Quadratmeter ermittelt hat. Daraus ergibt sich ein Verkehrswert der Wohnung des Klägers von 87.040,90 DM. Aber auch unter Zugrundelegung des von der Klägerin mit Schriftsatz vom 25.11.2004 vorgelegten Gutachtens J vom 9.11.2004, in dem ein Verkehrswert von 1.351,82 DM/m² ermittelt worden ist, ergibt sich nichts anderes. Bezogen auf die Wohnung des Klägers ergäbe sich ein Verkehrswert von 56.776,44 DM, mithin eine Kaufpreisüberhöhung von 60 %.

II. Dem Kläger stehen die geltend gemachten Ansprüche auch nicht nach den Rechtsgrundsätzen der pVV eines Beratungsvertrags zu. 25

1. Allerdings ist vom Vorliegen eines Beratungsvertrags auszugehen, aufgrund dessen die Beklagte dem Kläger eine inhaltlich zutreffende Beratung über die vorhandene Ertragssituation schuldete und auf sich ggfs. unmittelbar abzeichnende Änderungen der Ertragssituation hinzuweisen hatte. 26

27

a) Nach der Rechtsprechung kann zwischen Verkäufer und Käufer ein Beratungsvertrag zustande kommen, wenn der Verkäufer im Zuge eingehender Vertragsverhandlungen dem Käufer, insbesondere auf Befragen, einen ausdrücklichen Rat erteilt; gleiches gilt, wenn der Verkäufer dem Käufer als Ergebnis der Verhandlungen ein Berechnungsbeispiel über Kosten und finanzielle Vorteile des Erwerbs vorlegt, dass der Herbeiführung des Geschäftsabschlusses dienen soll (BGH, Urteil vom 31.10.2003 – V ZR 423/02). Für die Frage, ob diese Voraussetzungen erfüllt sind, ist maßgeblich, dass Verhandlungen stattgefunden und mit einem Beratungsergebnis abgeschlossen haben. Dies schlägt sich beim Vertrieb von Immobilien anhand eines Anlagenmodells, das den Interessenten durch die Darstellung der Wirtschaftlichkeit des Erwerbs zum Vertragsabschluss führen soll, - wie im vorliegenden Fall - vielfach in einem Schriftstück wieder, das hier als Besuchsauftrag bezeichnet wird.

Nach dem unstreitigen Sachvortrag beider Parteien liegen diese Voraussetzungen vor. Insbesondere lässt sich ein Ergebnis des Vermittlungsgesprächs feststellen. Der Unterzeichnung der beiden Besuchsaufträge am 28. und 29.7.1998 gingen Vertragsverhandlungen voraus, in denen eine auf den Kläger zugeschnittene "Einnahmen- und Ausgaben" - Rechnung erstellt wurde, die – wie die Besuchsaufträge belegen - unter Berücksichtigung der Finanzierungszinsen, der Sparleistung für das Bausparen, der Verwaltungskosten und der Mieteinnahmen sowie der vermögenswirksamen Leistungen mit einem Aufwand vor Steuern von 294,00 DM endete. Der auf diese Weise ermittelte Aufwand des Klägers diene diesem ersichtlich als wesentliche Entscheidungshilfe für den Kaufvertragsabschluss.

28

Kernstück der Beratung, die die Beklagte dem Käufer erbringt, ist die Ermittlung eben dieses monatlichen Eigenaufwands. Sie soll den Käufer von der Möglichkeit überzeugen, das Objekt mit seinen Mitteln erwerben und halten zu können. Das Geschäftsmodell der Beklagten ist aber nicht beschränkt auf einen einmaligen Leistungsaustausch, nämlich den Kauf des Wohnungseigentums. Es bezieht vielmehr auch die künftige wirtschaftliche Nutzung des Objekts ein. Die Beklagten bietet die "Eigentumsberatung" zum Zwecke der "Vorsorge durch Eigentum" und durch ihre Mitarbeiter "zusätzliche Alterssicherung, steigende Mieteinnahmen, Wertzuwachs, hohen Sachwert" an. Die an den Kauf durch den Beitritt der Käufer zum Mietpool anschließenden Dauerschuldverhältnisse mit einem umfassend sowohl hinsichtlich des Gemeinschafts- als auch des Sondereigentums beauftragten Verwalter und die damit einhergehende Lenkung der wirtschaftlichen Entwicklung des Wohnungseigentums sind Gegenstand des Vertriebskonzepts der Beklagten und der von ihr geschuldeten Beratung (vgl. BGH NJW 2004, 64, 65). Aus diesem Grund darf sich die Beratung der Beklagten nicht auf die Lieferung eines punktuellen, auf den Vertragsabschluss bezogenen Bildes beschränken, sondern sie hat auch diejenigen Entwicklungen mit einzubeziehen, die sich der Beklagten aufgrund der Umstände des Einzelfalles aufdrängen müssen und die für den Kaufentschluss ersichtlich von Bedeutung sein können. Dies betrifft allerdings lediglich das von der Beklagten entwickelte Finanzierungskonzept und die damit einhergehende Verpflichtung, sachgemäße und richtige Angaben über den in Aussicht genommenen Erwerb der Eigentumswohnung zum Zwecke der Altersvorsorge zu machen, insbesondere eine unter Berücksichtigung des in Aussicht genommenen Anlageziels geeignete Finanzierung aufzuzeigen und eine auf die wirtschaftlichen Verhältnisse des Klägers zutreffende Modellberechnung zu erstellen.

29

b) Die weitere Voraussetzung für eine Haftung, nämlich die Kundgabe des Willens des Vertriebsbeauftragten, die Beratung für den Verkäufer übernehmen und durchführen zu wollen (BGH NJW 2004, 64), liegt ebenfalls vor. Der als Zeuge benannte Mitarbeiter der

30

Beklagten X trat als Repräsentant der Beklagten auf. Die Vollmacht zur Beratung ergibt sich in diesen Fällen nach der Rechtsprechung stillschweigend aus der Vertriebsstruktur (BGH a.a.O.).

2. In der Sache lässt sich allerdings nicht feststellen, dass die von der Klägerin in der Berufung noch behaupteten Beratungsdefizite tatsächlich vorlagen. 31

a) Soweit der Kläger einen Beratungsfehler darin sieht, dass ihm die Vorstellung vermittelt worden sei, dass sich der Kauf auch ohne Eigenkapital bei geringem Eigenaufwand nach einigen Jahren selbst tragen und danach Renditen abwerfen werde, vermag dem der Senat nicht zu folgen. Die vorgelegten Unterlagen stehen dem pauschalen Vorwurf des Klägers entgegen. Aus der Musterrentabilitätsberechnung (GA 14) ergibt sich, dass ein Eigenkapital von 6.180,00 DM erforderlich ist. Der monatliche Eigenaufwand wird mit 111,00 DM bei einer Ansparleistung auf den Bausparvertrag von anfänglich 135,00 DM angegeben. Nichts anderes ergibt sich aus dem vorgelegten Finanzierungsplan (GA 15). Schließlich ist auch in den Besuchsaufträgen aufgeführt, dass ein monatlicher Eigenaufwand zu leisten ist. 32

b) Ohne Erfolg stützt sich der Kläger darauf, dass die Steuerersparnis als Konstante ohne Hinweis auf die zeitliche Beschränkung der Abschreibungsmöglichkeit dargestellt worden sei. Die Beklagte hat dem Kläger zum einen keinen Anlass gegeben, darauf zu vertrauen, dass sich die steuerliche Abschreibung nicht verändert. Aus der steuerlichen Berechnung der Beklagten (GA 17) ergibt sich bereits der Hinweis darauf, dass sich bei verändertem Einkommen der Steuervorteil entsprechend verändert. Zum anderen hat die Beklagte bestritten, dass der Kläger nicht über die Abschreibungsdauer aufgeklärt worden sei, ohne dass der Kläger für seine Behauptung ordnungsgemäßen Beweis angeboten hat. 33

c) Der Vorwurf des Klägers, er sei nicht hinreichend darauf hingewiesen worden, dass sich der monatliche Eigenaufwand erhöht, geht ebenfalls fehl. Die Musterrentabilitätsberechnung enthält den Hinweis darauf, dass es sich bei der ausgewiesenen Tilgungsrate um die Ansparleistung auf den Bausparvertrag "zu Beginn" handelt. Darüber hinaus hat die Beklagte bestritten, dass der Kläger nicht auf den Anstieg der monatlichen Belastungen hingewiesen worden ist. Einen ordnungsgemäßen Beweis für seine Behauptung hat der Kläger demgegenüber nicht angetreten. 34

d) Soweit der Kläger im Senatstermin darauf hingewiesen hat, dass ihm vorgeschlagene Konzept durch ein Vorausdarlehen und dessen Tilgung durch zwei hintereinander geschaltete Bausparverträge sei teurer als ein normales Hypothekendarlehen, ergibt sich hieraus eine Pflichtverletzung nicht. Diese Form der Finanzierung, die im Hinblick auf die relativ niedrige monatliche Belastung sowie die Möglichkeit der Vornahme von Sondertilgungen bzw. Sondereinzahlungen auf die Bausparverträge in der Ansparphase relativ flexibel ist, ist für sich genommen marktüblich. Ob diese Finanzierungsform – wie dies der Klägervertreter dargestellt hat - aufwändiger ist als ein annuitätisch zu tilgendes Hypothekendarlehen, lässt sich zuverlässig erst nach Abschluss der Finanzierung feststellen. Denn die tatsächlich sich aus den verschiedenen Finanzierungsformen ergebenden Gesamtbelastungen sind von verschiedenen, bei Abschluss der Verträge nicht mit Sicherheit abzuschätzenden Parametern abhängig, insbesondere von der Länge der Zinsbindung, Änderungen der Zinssätze sowie etwaigen Sondertilgungen; eine bei Abschluss der Finanzierungsverträge zuverlässige Prognose über den wirtschaftlich günstigsten Weg lässt sich daher nicht treffen. Durch die bloße Behauptung, das Finanzierungsmodell der Beklagten sei teurer als ein Tilgungsdarlehen, wird ein Beratungsfehler nicht schlüssig dargelegt. Erforderlich ist vielmehr ein Vergleich der Auswirkungen beider Finanzierungsarten (vgl. BGH, Urt. v. 15.10.2004, Az.: V ZR 223/03). 35

e) Weiterhin ist auch die Rüge des Klägers, er sei nicht über die Auswirkungen des Mietpools aufgeklärt worden, unbegründet. Aus den Unterlagen, die an den Kläger übergeben worden sind, ergibt sich mit hinreichender Deutlichkeit, dass nicht die gesamte Bruttomiete von jährlich 3.336,00 DM (s. Steuerliche Berechnung, GA 17) an den Kläger weiter gegeben wird. In der Musterrentabilitätsberechnung, GA 14, sind die Mieteinnahmen, die zur Finanzierung der Wohnung in die Berechnung eingestellt werden, mit lediglich 6,00 DM/qm angegeben. Aus der anlässlich des Notartermins überreichten Mietbescheinigung, GA 46, geht hervor, dass von der Bruttomiete in Höhe von 278,04 DM (= 6,62 DM/qm) Kosten für Verwaltung in Höhe von insgesamt 50,00 DM und Instandhaltung abgezogen werden, so dass eine Nettomiete von monatlich 202,00 DM überwiesen wird. Das stimmt mit der Angabe in der Broschüre "Große Vermögensbildung" überein, in der eine Miete von 252,00 DM pro Monat aufgeführt ist. 36

Auch der Einwand des Klägers, er sei nicht darüber belehrt worden, dass er durch den Beitritt zum Mietpool ein Mietausfallrisiko der anderen Poolmitglieder mitzutragen habe, ist unbegründet. Die Mietpoolsystematik ergibt sich unmittelbar aus § 2 Nr. 1 Satz 1 des Mietpoolvertrags. Der Mietpoolvertrag wurde – wie § 13 des Grundstückstauschvertrags belegt – von dem Notar vor Unterzeichnung des Tauschvertrags verlesen. 37

f) Der Kläger kann ein Beratungsdefizit nicht auf seine Behauptung stützen, die Beklagte habe die Instandhaltungsrücklage zu niedrig kalkuliert. Aus den dem Kläger vor Vertragsabschluss übergebenen Unterlagen ist ersichtlich, dass eine "Rendite" von 252,00 DM pro Monat abzüglich Verwaltungskosten von 50 DM pro Monat zugesagt worden war. Ein Abstürzen in die Verlustzone kann objektiv demzufolge nur vorliegen, wenn und soweit diese Rendite – bedingt durch eine aufgrund eines vorhandenen Reparaturstaus zu niedrig kalkulierte Instandhaltungsrücklage – nachhaltig, mithin über einen längeren Zeitraum, nicht zu erwirtschaften war. Dies hat die Klägerin nicht schlüssig vorgetragen 38

Zwar kann aus der Tatsache, dass es in zeitlichem Zusammenhang mit der Veräußerung von Eigentumswohnungen zu Unterdeckungen kommt, auf einen auch – objektiv - vorhersehbaren Reparaturstau geschlossen werden, sofern sich die Notwendigkeit erforderlich werdender Reparaturen aufgrund des Gebäudealters, seines Unterhaltungszustands, der Art und Umfang der Reparaturen oder sonstiger Umstände einem Grundstückseigentümer aufdrängen muss. Auch hat der Kläger durch Vorlage des Protokolls der WEG-Eigentümerversammlung der Wohnanlage von 13.07.2000 (GA 84) dargelegt, dass die Instandhaltungsrücklage zum Stand 31.12.1999 bei Einnahmen iHv. 98.136,88 DM und Ausgaben iHv. 265.432,23 DM eine – absolut als erheblich zu bezeichnende – Unterdeckung von 167.295,35 DM auswies, die unter anderem durch einen von den Eigentümern zu zahlenden – weiteren - Ausgleich von 8 DM/qm ausgeglichen werden sollte. Aus der Eigentümerabrechnung für das Jahr 2002 vom 21.05.2003 (GA 63/64) ergibt sich ein Nachzahlungsbetrag von 211,03 EUR, der allerdings dem Mietpool entnommen wurde. Aus der Mietpoolabrechnung für das Jahr 2002 vom 20.05.2003 ist dementsprechend eine Unterdeckung von 0,17 EUR/qm ersichtlich. 39

Die Tatsache, dass die Instandhaltungsrücklage im Jahr nach dem Erwerb der Eigentumswohnung die entstandenen Kosten nicht zu decken vermochte, besagt jedoch nicht ohne weiteres, dass die Eigentumswohnung aufgrund einer objektiv zu niedrig kalkulierten Instandhaltungsrücklage nachhaltig in die Verlustzone gestürzt ist. Dies ließe sich nur dann feststellen, wenn die weitere Entwicklung in den Folgejahren ebenfalls negativ verlaufen und es – bedingt durch notwendige Reparaturmaßnahmen und nicht durch Modernisierungen - zu weiteren Nachzahlungen des Klägers auf die Instandhaltungsrücklage gekommen wäre. Der 40

insoweit notwendige konkrete Sachvortrag kann nicht durch den pauschalen, durch Einholung eines Sachverständigengutachtens unter Beweis gestellte Hinweis des Klägers ersetzt werden, die für das Gemeinschaftseigentum mit 0,50 DM/m² kalkulierte Instandhaltungsrücklage sei als solche zu niedrig angesetzt gewesen. Dies gilt insbesondere deshalb, weil der Kläger nicht vorträgt, dass die Instandhaltungsrücklage in den Jahren 2001, 2002 und 2003 nicht ausreichte, um anfallende Reparaturkosten zu decken. Aus den vorgelegten Unterlagen für das Jahr 2002 ergibt sich das jedenfalls nicht. Soweit der Mietpool im Jahr 2002 eine Unterdeckung von 0,17 EUR pro qm Wohnfläche aufwies, belegt diese geringfügige Unterdeckung nicht die nachhaltige Unrentierlichkeit der Wohnung. Vor diesem Hintergrund lässt sich deshalb nicht feststellen, dass das Objekt aufgrund kurzfristig notwendig werdender Renovierungsmaßnahmen für die Beklagte voraussehbar in die Verlustzone zu stürzen drohte. Auf die Frage der Erkennbarkeit kommt es vor diesem Hintergrund demzufolge nicht an.

III. Ein über die Finanzierung hinausgehender (Beratungs-)Vertrag in dem Sinne, dass die Beklagte für eine richtige und angemessene Vermögensanlage einzustehen hat, besteht nicht. 41

1. Nach dem Sachvortrag des Klägers in der Klageschrift bewarb der Zeuge X den Erwerb von Eigentum durch den Kauf einer fremdvermieteten Eigentumswohnung. Zu keiner Zeit standen andere Anlageformen zur Diskussion. Damit stand für den Kläger von vornherein fest, dass es dem Zeugen X ausschließlich um die Vermarktung einer Immobilie ging, er daher gerade nicht eine unabhängige Beratung über die Vor- und Nachteile verschiedener anderer möglicher Anlageformen übernahm und eine entsprechende Beratung auch nicht erfolgte. Vor diesem Hintergrund kommen Ansprüche des Klägers nur unter den Voraussetzungen einer Haftung nach den Grundsätzen der culpa in contrahendo in Betracht. Solche Ansprüche bestehen nicht. 42

2. Einen Anspruch kann der Kläger nicht auf seine Behauptung stützen, die Beklagte sei verpflichtet gewesen, ihn auf die seiner Behauptung nach fehlende Werthaltigkeit der Eigentumswohnung hinzuweisen, da die für die Kapitalanlageberatung geltenden Grundsätze nach den obigen Ausführungen nicht anwendbar sind, soweit es um den Verkauf der Eigentumswohnung geht. Außerhalb eines Beratungsvertrags bestand keine allgemeine Pflicht der Beklagten, den Kläger über den tatsächlichen Wert der Immobilie zu unterrichten. Ein Käufer hat nämlich keinen Anspruch auf einen Erwerb des Objekts zu dessen Verkehrswert. Bis zu den Grenzen der Sittenwidrigkeit und des Wuchers bleibt es den Vertragsparteien überlassen, welchen Preis sie vereinbaren. Eine Pflicht zur Offenlegung des tatsächlichen Werts eines Kaufobjekts besteht somit selbst dann nicht, wenn dieser erheblich unter dem geforderten Preis liegt. Im Regelfall muss der Verkäufer auch den Käufer nicht auf ein für diesen ungünstiges Geschäft hinweisen, sondern darf davon ausgehen, dass sich sein künftiger Vertragspartner selbst über Art und Umfang seiner Vertragspflichten im eigenen Interesse Klarheit verschafft (so ausdrücklich BGH, Urt. v. 14.03.2003, V ZR 308/02 – NZM 2003, 405, 406). Hieran ändert auch der Inhalt der Berechnungskalkulation nichts. Bei den auf der zweiten Seite der Berechnungskalkulation aufgeführten Begriffe "Wertzuwachs" und "hoher Sachwert" handelt es sich ersichtlich um plakative Anpreisungen des Kaufgegenstands. 43

3. Soweit der Kläger vorträgt, eine fehlerhafte Beratung sei darin zu sehen, dass von seiten der Beklagten behauptet worden sei, die Wohnung könne nach einigen Jahren mit Gewinn veräußert werden, handelt es sich um neuen, erstmals in der Berufung vorgebrachten Tatsachenvortrag des Klägers, mit dem dieser mangels Darlegung eine Zulassungsgrundes 44

gem. §§ 529 I Nr. 2, 531 II 1 ZPO ausgeschlossen ist.

Selbst wenn aber bei den Beratungsgesprächen entsprechende Erklärungen abgegeben worden wären, wären etwaige unrichtige Angaben noch vor Beurkundung des ersten Kaufvertrags richtig gestellt worden. Denn in dem vom Kläger am 29.07.1998 unterschriebenen Besuchsauftrag findet sich ausdrücklich der Hinweis, dass darüber informiert wurde, dass bei einem Wiederverkauf in den nächsten Jahren mit einem Verlust gerechnet werden muss. 45

IV. Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 97 Abs. 1, 708 Ziff. 10 711 ZPO. 46